



Originale	<input type="checkbox"/>
Copia conforme	<input type="checkbox"/>

Archivio Segreteria Generale  
 data ..... Cat .....  
 Fasc. .... Prot. n° .....  
 P.D.L. n° .....

O.D.G. n° .....  
 \_\_\_\_\_  
 DELIBERAZIONE G.C.  
 n°.....

OGGETTO: Atto di indirizzo sulla richiesta di utilizzo per scopi commerciali di parte dell'immobile destinato a Centro di Municipalità nell'ambito "Progetto di utilizzo del Centro di Municipalità Fondo Raffo",

<p><b>AREA DELLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO</b>          Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale          Proposta n° <u>Q.3...</u> Protocollo n° <u>251418.</u>          del <u>31/03/2015</u>.....            Alla Ragioneria Generale            per il parere di regolarità contabile previsto dall'art. 53 della Legge 8 giugno 1990, n. 142.            Li <u>30.03.2015</u>.  <b>RESPONSABILI DEL PROCEDIMENTO</b>          Arch. Giovanni Sarta- g.sarta@comune.palermo.it</p>	<p style="text-align: center;"><b>GIUNTA COMUNALE</b></p> <p>Seduta del .....</p> <p> <input type="checkbox"/> approvata  <input type="checkbox"/> respinta  <input type="checkbox"/> annotazioni: v.ultima pagina    <input type="checkbox"/> Immediatamente eseguibile         </p>
--	---

**RAGIONERIA GENERALE**

Pervenuto il \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_

li.....

Alla Segreteria Generale

**IL DIRIGENTE**

.....

**SEGRETARIA GENERALE**

Prot. n° _____	Al Settore/Ufficio proponente E,p.c.: _____ _____ _____
----------------	--

Si trasmette copia conforme della deliberazione di cui all'oggetto significando che la stessa è stata pubblicata all'Albo Pretorio ed è divenuta esecutiva, come risulta delle certificazioni apposte sul retro della stessa.

Li .....

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO DELIBERE**

.....



**COMUNE DI PALERMO**  
**AREA DELLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO**  
**Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale**  
**PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO DELIBERATIVO DI G.C.**

*(Costituita da n° 4 fogli, oltre il presente, e da n° 5 allegati)*

**OGGETTO: Atto di indirizzo sulla richiesta di utilizzo per scopi commerciali di parte dell'immobile destinato a Centro di Municipalità nell'ambito "Progetto di utilizzo del Centro di Municipalità Fondo Raffo".....**

<p><b>IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO</b>  <b>Arch. Giovanni Sarta</b>  <i>e-mail:g.sarta@comune.palermo.it</i>                  .....                  Li.....</p>	<p><b>PROPONENTE</b></p> <p><b>IL DIRIGENTE</b>  <b>Arch. Nicola Di Bartolomeo</b>                  .....</p>
--	---

<p><b>PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA</b>                  (Art. 53, Legge n° 142/90 e L.R. n° 48/91 ss.mm.ii. e art.4, comma 3 del "Regolamento dei controlli interni" approvato con Deliberazione di C.C. n°198/2013)</p>	
<p><input checked="" type="checkbox"/> <b>VISTO:</b> si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità, alla regolarità e correttezza dell'atto e dell'azione amministrativa</p> <p><input type="checkbox"/> <b>VISTO:</b> si esprime parere contrario per le motivazioni allegate</p>	
<p><b>IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO</b>  <b>Arch. Nicola Di Bartolomeo.</b>                  DATA.....</p>	<p><b>VISTO: IL CAPO AREA</b>  <b>Arch. Nicola Di Bartolomeo.</b></p>

DATA.....

**VISTO: L'ASSESSORE**

*Arch. Giuseppe Gini*

<p><b>PARERE DEL RESPONSABILE DI RAGIONERIA IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE</b>                  (Art. 53, Legge n° 142/90 e L.R. n° 48/91 ss.mm.ii.)</p>	
<p><input type="checkbox"/> <b>VISTO:</b> si esprime parere favorevole</p> <p><input type="checkbox"/> <b>VISTO:</b> si esprime parere contrario per le motivazioni allegate</p> <p><input type="checkbox"/> <b>Parere non dovuto</b> poiché l'atto non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata</p>	
<p>DATA.....</p>	<p><b>IL RAGIONIERE GENERALE</b>                  .....</p>

<p><b>Controdeduzioni dell'Ufficio Proponente alle Osservazioni di cui al Parere di regolarità contabile e/o rese dal Segretario Generale</b></p>	
<p><input type="checkbox"/> osservazioni controdedotte dal dirigente del servizio proponente con nota mail prot. n. .... del                  Parere di regolarità tecnica confermato SI <input type="checkbox"/> : NO <input type="checkbox"/></p>	
<p>{ <input type="checkbox"/> Gs nota mail prot. n° ..... del</p>	<p>{ <input type="checkbox"/> Gs. nota mail prot. n° ..... del</p>
<p>{ <input type="checkbox"/> Per avvenuta decorrenza dei termini di riscontro (gg. 2 lavorativi)</p>	

<p><b>ALLEGATO UNICO ALLA DELIBERA G.C. n°..... del .....</b></p>	
<p><b>IL SINDACO</b>                  .....</p>	<p><b>IL SEGRETARIO GENERALE</b>                  .....</p>

Il Dirigente dell'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale, in riferimento all'argomento in oggetto indicato, sottopone alla Giunta Comunale la proposta di delibera nel testo che segue:

OGGETTO: Atto di indirizzo sulla richiesta di utilizzo per scopi commerciali di parte dell'immobile destinato a Centro di Municipalità nell'ambito "Progetto di utilizzo del Centro di Municipalità Fondo Raffo",

## II DIRIGENTE

PREMESSO che:

1. Il Piano Regolatore Generale vigente individua le zone C.M. – Centri di Municipalità, da destinare a nuovi "centri politici, sociali ed economici" delle Municipalità che lo stesso prevede.
2. L'art.9 delle N.T.A. del "Piano di Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale", prevede:  
*Nelle aree individuate come C.M. "Centri di Municipalità" sono consentiti tutti i settori merceologici di cui alle lettere a, b, e c del precedente art. 3.*  
*In dette zone sono consentite tutte le tipologie di esercizi commerciali; i nuovi interventi saranno regolati da progetti di utilizzo, di iniziativa pubblica o privata, riguardanti l'intera area classificata come C.M. che saranno approvati dalla Giunta Comunale. Obiettivo di tali Progetti dovrà essere quello di valorizzare la specificità di ogni area con tale destinazione stante le differenti caratteristiche morfologiche storiche e dimensionali di ciascun Centro di Municipalità.*  
*La attuazione dei progetti di Centri delle Municipalità deve essere unitaria ed è subordinata alla stipula di una convenzione con i soggetti interessati, che fissi i tempi, gli oneri, le modalità di attuazione e le risorse per l'attuazione del programma.*  
*I progetti per i Centri di Municipalità potranno destinare, comunque, alle attività commerciali una percentuale di superficie non superiore al 50% dell'intera superficie destinata a centro della municipalità dalla variante generale adottata con deliberazione 45/97 ed una densità edilizia territoriale, riferita all'intera area di C.M., non superiore a 1,5 mc/mq.*
3. La presenza di attività commerciali entro i Centri di Municipalità è collegata ad una determinata strategia di "attivazione" delle nuove centralità, basata proprio sul ruolo di dette attività nella creazione di nuove "centralità" urbane aventi anche carattere culturale, politico e sociale.

RILEVATO che:

1. Il progetto del Centro di Municipalità di cui si tratta è stato proposto dalla Società Monte Mare S.P.A., nella forma di Piano particolareggiato in variante al PRG, dal titolo "Progetto di utilizzo del Centro di Municipalità Fondo Raffo", adottato dal Consiglio Comunale con delibera n.365 del 2006 unitamente all'allegato schema di convenzione, e le cui previsioni sono poi state approvate, come destinazioni di PRG, dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente con decreto n°1105 del 2007.
2. Il Piano particolareggiato, che riguarda un'area di complessivi mq 288.089,95, prevede:
  1. Area commerciale con edificio con s.l.p. di mq 55.277,08 in lotto di mq 49.853,26 (AC).
  2. Attrezzature di proprietà privata ad uso pubblico
    - i. Centro di Municipalità (CM): edificio con superficie coperta di mq 4.264,19 e s.l.p. 7.897,24; giardino di mq 22.373,26, parcheggio pertinenziale mq 2.780,88; piazza di mq 4.914,46 e galleria coperta all'ingresso di mq 463,63.
    - ii. Impianti sportivi (V5): edificio comprendente piscina e duna palestra, con superficie coperta di mq 3.670,00 e s.l.p. 5.995,00 in un lotto di complessivi mq 15.910,14.
  3. Attrezzature ad uso pubblico di proprietà di enti istituzionalmente preposti allo scopo:
    - i. Casa per anziani (IC9): edificio con s.c. di mq 2.273,00 e s.l.p. di mq 6.173 in un lotto di complessivi mq 12.127,39.
    - ii. Centro pluriminorati (F2): edificio con s.c. di mq 2.215,41 e s.l.p. di mq 4.091,41 in un lotto di mq 10.675,73.

4. Servizi pubblici:
  - i. Parcheggi (P), per un totale di mq 25.294,38.
  - ii. Aree di Verde Pubblico, per un totale di mq 41.062,52.
5. Attrezzature culturali di proprietà Regionale:
  - i. Villa Raffo e giardini di pertinenza di mq 9.459,79 (IC3).
3. Nella convenzione si prevede:
  1. La cessione al Comune della aree di cui al punto 4 e quelle relative alle opere stradali, di complessivi mq 6.992,07, per un totale di mq 73.348,97
  2. La realizzazione delle opere di sistemazione stradale e di quelle dei servizi previsti al punto 4.
  3. Il versamento del costo di costruzione.
  4. Il versamento degli oneri concessori valutati come differenza tra quelli dovuti ed il costo di realizzazione delle opere e quello degli espropri, nel caso in cui detto costo sia inferiore al primo.
  5. La manutenzione della aree a verde pubblico per 24 mesi.
  6. La locazione a titolo gratuito per dieci anni dei locali del Primo Piano del Centro di Municipalità (CM).
  7. La regolamentazione, con successivi accordi, delle attività esercitabili nella piazza del Centro di Municipalità e negli impianti sportivi (V5).
4. Nella successiva convenzione accessoria, stipulata tra il Comune e la Immobiliare Malu S.r.l., succeduta alla originaria Immobiliare Monte Mare S.P.A., nel 2009, vengono confermate le precedenti condizioni, ma precisate meglio le dimensioni delle aree e dei fabbricati.  
In particolare:
  1. il Centro di Municipalità (CM), composto da due corpi di fabbrica, dei quali uno destinato ad attività direzionale, di servizi e ludico ricreativa e l'altro destinato allo svolgimento di attività didattica, adesso possiede una superficie coperta di mq 4.316,00 e s.l.p. 8.239,17 ed è inserito in un lotto di terreno di mq 10.791,57; giardino di mq 21.684,97.
  2. L'impianto sportivo (V5) è ora di complessivi mq 15.910,14, con un edificio da destinare a piscina coperta e palestra, con superficie coperta di mq 2.324,32 e slp di mq 5.144,34.
5. Detta convenzione, inoltre, delinea con maggiore dettaglio le procedure di attuazione delle previsioni di piano, definisce meglio gli oneri dovuti (escludendo il pagamento di oneri per le opere pubbliche o di interesse pubblico, ma comprendendo il Centro di Municipalità).  
Sono confermati, inoltre, gli obblighi inerenti la realizzazione e cessione del verde pubblico, parcheggi e sedi stradali
6. Le modifiche alla convenzione originaria sono state approvate con deliberazione del Commissario Straordinario n.30 del 2012.
7. Ad oggi risultano:
  1. Ultimate e collaudate tutte le opere pubbliche di urbanizzazione,
  2. Ultimato in parte il Centro di Municipalità (CM), definito solo al primo piano, e già consegnato al Comune in data 14.03.2014;
  3. Ultimate le ulteriori opere di interesse pubblico di proprietà della Società, quali il "Centro di assistenza per anziani" e il "Centro per pluriminorati non vedenti";
  4. In fase di perfezionamento la consegna dei servizi pubblici, non ancora avvenuta per motivazioni non imputabili alla Società;
  5. Sono stati pagati gli oneri concessori.

**CONSIDERATO** che:

1. Con una prima istanza, inoltrata a fine 2013, la Immobiliare Malu S.r.l. chiedeva al Comune la modifica della convenzione e l'approvazione di una variante urbanistica per potere utilizzare a fini commerciali il piano terra del Centro di Municipalità (CM), di circa mq 4.300. Di contro la Immobiliare si impegnava a realizzare il nuovo Centro della Municipalità in un nuovo sito all'interno dell'Impianto Sportivo (V5), in luogo della piscina coperta, in un edificio di pari volumetria e, pertanto, con s.l.p. pari a circa mq.

4.600, e di realizzare le attrezzature sportive in un'area all'interno del quartiere Zen, in prossimità della chiesa, ove prevedere dei campetti gioco.

2. Con seconda istanza, inoltrata al Comune nel mese di giugno del 2014 (prot.n.526547 del 18.06.2014) (ALLEGATO 1) la Immobiliare Malu S.r.l. rettifica la precedente richiesta, proponendo di utilizzare solo in parte l'area dell'Impianto sportivo (V5), sempre per la realizzazione di un corpo di fabbrica da destinare ad Uffici del Centro di Municipalità. Come ulteriore compensazione propone di prolungare il tempo di cessione gratuita al Comune del primo piano del Centro di Municipalità (altri 10 anni).
3. Con nota n.840269 del 16.10.2014 l'Area della Pianificazione Territoriale (ALLEGATO 2), in riferimento all'istanza della Società di cui sopra, giudica non condivisibile la proposta di variante in quanto a fronte dell'enorme vantaggio per la Società non si individua un corrispondente rilevante incremento dei benefici per l'Amministrazione Comunale e/o per i cittadini.  
Nella nota si dichiara che *"Una eventuale richiesta di variante, da parte di Codesta Società, dovrebbe, all'opposto, tenere conto dell'esigenza di realizzare nuove opere oggi non previste nel "Progetto di utilizzo del Centro di Municipalità Fondo Raffo", tali da incrementare e migliorare il sistema dei servizi pubblici da destinare ai cittadini. Tra le possibili proposte si ritiene possa essere valutata favorevolmente l'ipotesi di prevedere una nuova sede per attività del Centro di Municipalità e per servizi sociali per i residenti dei quartieri limitrofi, da attuare attraverso il restauro e la rifunzionalizzazione del Baglio S. Gabriele, oggi facente parte del patrimonio comunale."*
4. Il Baglio S. Filippo è un bene monumentale, vincolato ai sensi delal ex L.1089/39, pervenuto alla disponibilità dell'Amministrazione Comunale in quanto bene sequestrato e confiscato alla criminalità organizzata. Il recupero del baglio assume un valore altamente significativo in quanto non solo consente di sottrarre il monumento all'inevitabile processo di deterioramento, ma anche perché rende concretamente possibile un effettivo uso collettivo di un bene prima di proprietà della mafia. Un significato positivo che si accresce anche in considerazione del contesto, quello dello Zen, notoriamente interessato da elevato disagio sociale, entro cui detta attrezzatura pubblica viene realizzata.
5. Con PEC del 13.12.2014, assunta al protocollo dello scrivente il 18.12.2014 con n.1027530 (ALLEGATO 3) la Società invia una nuova *"Proposta di variante urbanistica del Centro di Municipalità di Fondo Raffo"*, che prevede l'impegno di recuperare Baglio S. Gabriele, da destinare a funzioni culturali, sociali e collettive.

ATTESO che:

1. Con nota n.215743 del 18.03.2015, (ALLEGATO 4) inviata alla Società, sottoscritta dal Capo Area della Pianificazione del Territorio, l'Assessore alla Pianificazione del Territorio, giudicando condivisibile la rimodulazione della ipotesi di variante urbanistica e modifica delal convenzione, pur se con ulteriori indicazioni e prescrizioni, *"ritiene che la proposta, riformulata secondo quanto sopra riportato, possa essere sottoposta alla Giunta Municipale affinché la stessa, nell'ambito delle proprie azioni di impulso alle attività del Consiglio Comunale, dia mandato agli Uffici di proporla in adozione"*

RITENUTO che:

1. La proposta in esame, adeguata alle indicazioni degli Uffici Comunali, formulata con nota n.243111 del 27.03.2015 dalla Immobiliare Malu S.r.l., (ALLEGATO 5) prevede, pertanto:
  - a. Il mantenimento della destinazione urbanistica dell'attuale Centro di Municipalità, con sola modifica delle rispondenti NTA tali da legittimare l'utilizzazione del piano terra per attività commerciali e la realizzazione di una passerella di collegamento tra i due corpi;
  - b. La modifica di parte della zona V5 – Centro Sportivo, in zona V3 – Verde Pubblico e Parcheggio, quali servizi da realizzare e cedere al Comune, con incremento della dotazione di aree pubbliche nella disponibilità del Comune;
  - c. Il recupero di Baglio S. Gabriele per funzioni culturali, ricreative ed amministrative.

- d. Il mantenimento del comodato gratuito dei locali di primo piano del Centro di Municipalità per 10 anni.
2. L'inoltro al Consiglio Comunale, della proposta di variante urbanistica riguardante il Centro di Municipalità Fondo Raffo e di modifica della rispettiva convenzione, sia effettuato su indicazione della Giunta Municipale, che in tal senso fa proprio l'atto di indirizzo dell'Assessore al Ramo.

VISTI: lo Statuto del Comune

### PROPONE

Per i motivi esposti in narrativa e che s'intendono riportati:

1. Valutare di prevalente pubblico interesse la proposta, inoltrata dalla Immobiliare Malu S.r.l., di modifica del PRG e della convenzione per l'attuazione "Progetto di utilizzo del Centro di Municipalità Fondo Raffo" con recupero di Baglio S. Gabriele secondo quanto sopra riportato.
2. Dare mandato all'Area della Pianificazione del Territorio di inoltrare al Consiglio Comunale apposita proposta deliberativa di adozione della Variante Urbanistica per la modifica di parte delle destinazioni ricadenti nel Centro di Municipalità Fondo Raffo e di approvazione del rispettivo schema di convenzione, previa adeguata istruttoria della istanza ed acquisizione dei pareri di Legge.
3. Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

IL DIRIGENTE  
Arch. Nicola Di Bartolomeo




Il Capo Area Pianificazione del Territorio, letta la superiore proposta e i relativi contenuti, appone il proprio visto per condivisione del suddetto parere tecnico.

Il Capo Area  
F.to (Arch. Nicola Di Bartolomeo)



L'Assessore alla Pianificazione del Territorio, letta la superiore proposta e ritenuto che la stessa rientra tra gli obiettivi programmati dell'Ente, ne propone l'adozione da parte della Giunta Comunale.

L'Assessore  
F.to (Arch. Giuseppe Gini)



Il Dirigente responsabile di Ragioneria esprime in merito, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della L.R. n. 30/2000, parere (favorevole/contrario) in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto (motivare il parere contrario e citare la norma violata).

Il Dirigente responsabile di Ragioneria  
F.to (.....)



**COMUNE DI PALERMO**  
AREA DELLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO  
UFFICIO PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

Proposta deliberativa di Giunta Municipale n. 03 del 31/03/2015 ad oggetto

Atto di indirizzo sulla richiesta di utilizzo per scopi commerciali di parte dell'immobile destinato a Centro di Municipalità nell'ambito "Progetto di utilizzo del Centro di Municipalità Fondo Raffo",

ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. Nota della Immobiliare Malu S.r.l. - prot.n.526547 del 18.06.2014 - (ALLEGATO 1)
2. Nota n.840269 del 16.10.2014 l'Area della Pianificazione Territoriale - (ALLEGATO 2)
3. PEC della Immobiliare Malu S.r.l. del 13.12.2014, prot. n.1027530 il 18.12.2014 - (ALLEGATO 3)
4. Nota n.215743 del 18.03.2015 dell'Area della Pianificazione - (ALLEGATO 4)
1. Nota n.243111 del 27.03.2015 dalla Immobiliare Malu S.r.l. - (ALLEGATO 5)

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Giovanni Sarta

Arch. Sartà

23 GIU 2014

Allegato 2

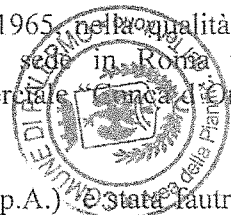
1

Al Sig. Sindaco del Comune di Palermo  
Settore Urbanistica

Allegato alla proposta di delibera  
n. 3 del 21.03.2015  
Il Responsabile del Procedimento

Arch. Giovanni Sartà

Il sottoscritto Zamparini Andrea Maurizio, nato a Verbania (NO) il 29/12/1965, nella qualità di legale rappresentante della società IMMOBILIARE MALU S.p.A., con sede in Roma via dell'Oceano Atlantico n. 4, P. IVA 08084030017, titolare del Centro Commerciale "Fondo d'oro" in Via G. Lanza di Scalea 1963,



PREMESSO

- che L'Immobiliare Malu SpA (subentrata alla Immobiliare Monte Mare S.p.A.) è stata l'autrice dell'iniziativa di ristrutturazione urbanistica attuata a seguito della delibera di C.C. n°365 del 06/12/2006, con la quale è stato adottato il Piano Particolareggiato denominato "Progetto di utilizzo del Centro di Municipalità Fondo Raffo", finalizzato alla realizzazione di un complesso di strutture costituito da un grande centro commerciale, un centro di municipalità, un centro sanitario per pluriminorati ipovedenti, un centro per anziani - casa di riposo ed un impianto sportivo.
- Che con Decreto Dirigenziale n°1105/2007 il Dipartimento Regionale Urbanistica ha approvato "la variante al P.R.G., limitatamente alle previsioni urbanistiche adottate con deliberazione consiliare n°365 del 06/12/2006.
- Che per l'attuazione del nuovo piano attuativo si è sottoscritta apposita convenzione e sono state rilasciate dal SUAP del Comune di Palermo le relative concessioni edilizie, il tutto come meglio evidenziato nella relazione tecnica allegata.
- Che risultano realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione previste, con lievi modifiche per quanto riguarda la via Faraone, non dipendenti dalla volontà della Immobiliare Malu SpA, il centro commerciale, il centro sanitario per pluriminorati ipovedenti e il centro per anziani-casa di riposo.
- Che il centro della Municipalità risulta anch'esso realizzato nelle sue strutture essenziali, e completamente definito per quanto riguarda la zona ad uffici (primo piano del corpo denominato 9) da cedere in locazione gratuita al Comune per un periodo di dieci anni. Mentre il centro sportivo risulta invece ancora interamente da realizzare.
- Che si intende rimodulare l'ubicazione delle strutture ancora da definire, inserendo al contempo una nuova struttura commerciale al piano terra dell'attualmente previsto Centro della Municipalità CM. Il tutto come meglio specificato nella relazione tecnica e nelle tavole grafiche allegate.
- Che a tale scopo occorre una modifica alla convenzione accessoria stipulata in data 06/05/2009.

CHIEDE

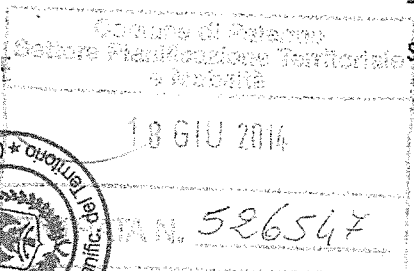
L'approvazione di una variante alla Convenzione Accessoria del 06/05/2009, che consenta le suddette finalità, e secondo la proposta che si allega, composta da relazione tecnica, tavole grafiche e bozza di Convenzione.

In caso di approvazione della presente istanza si dichiara disponibile ad aumentare il periodo di cessione gratuita al Comune del primo piano, oltre a parte del piano terra funzionale all'accesso al piano primo, del corpo 9 del Centro della Municipalità per un periodo ulteriore di anni 10 (dieci), e pertanto per un periodo complessivo di anni 20 (venti), ed alla stipula di un atto d'obbligo per regolamentazione delle nuove attrezzature di urbanizzazione primaria (parcheggio e verde pubblico) previste nella presente istanza in ottemperanza al D.M. 1444/68.

Palermo 18/05/2014

**IMMOBILIARE MALU S.P.A.**  
Unipersonale  
Sede leg. Via dell'Oceano Atlantico, 4  
00144 ROMA  
C.F. e Part. IVA 08084030017

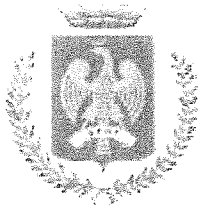
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



Arch. Giovanni Sartà







Allegato 2

**COMUNE DI PALERMO**  
**AREA DELLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO**  
**UFFICIO PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE**  
 Polo Tecnico - Via Ausonia, 69 - 90146 PALERMO,  
 fax 091 7402605 - e.mail [urbanistica@comune.palermo.it](mailto:urbanistica@comune.palermo.it)  
 pec [urbanistica@cert.comune.palermo.it](mailto:urbanistica@cert.comune.palermo.it)  
 U.O.2 - Formazione strumenti urbanistici

MINORS  
 Form alla U.O.  
 13.10.2014

**COPIA AD ASSESSOR**

Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità  
 n° 16 OTT 2014  
 USCITA N. 34026P

Palermo  
 Risposta alla nota n° ..... del .....  
 Responsabile U.O.: arch. Giovanni Sarta - tel. 091-7401415  
 Referente dell'Ufficio Pianificazione urbana e territoriale: ing. Graziella Pitrolo

prot ..... n° .....  
 allegati n° .....

**Oggetto: Modifica delle previsioni del centro di Municipalità Fondo Raffo**

Allegato alla proposta di delibera  
 n. 3 del 21.03.2014  
 Il Responsabile del Procedimento

All' Immobiliare MALU S.P.A.  
 Via dell'Oceano Atlantico  
 00144 ROMA

E, p.c. Arch. Giovanni Sarta  
 Allo Sportello Unico per le Attività Produttive

In riferimento alla richiesta inoltrata da Codesta Spettabile Società, con nota assunta al protocollo dello scrivente Ufficio con n. 526/17 del 06.06.2014, si evidenzia, preliminarmente, che, quale proposta di modifica della Convenzione Accessoria del 06.05.2009 per l'attuazione del "Progetto di utilizzo del Centro di Municipalità Fondo Raffo", nella considerazione che la stessa è stata trattata dal S.U.A.P., detta richiesta andava inoltrata a detto Ufficio.

Ad ogni modo lo scrivente ha comunque esaminato l'istanza constatando, in primo luogo, che non trattasi di sola modifica della convenzione, ma anche delle previsioni urbanistiche delle zone denominate "Centro di Municipalità" e "V5 - Impianti sportivi", e di parte delle rispettive Norme Tecniche di Attuazione, che, in quanto tali, possono essere effettuate solo con le ordinarie procedure di variante urbanistica.

Nel merito delle modifiche proposte si ritiene opportuno evidenziare, già da adesso, che lo scrivente Ufficio non condivide la proposta di variante, in quanto, tra le altre considerazioni, emerge che a fronte dell'enorme vantaggio per Codesta Società non si individua un corrispondente rilevante incremento dei benefici per l'Amministrazione Comunale e/o per i cittadini.

Una eventuale richiesta di variante, da parte di Codesta Società, dovrebbe, all'opposto, tenere conto dell'esigenza di realizzare nuove opere oggi non previste nel "Progetto di utilizzo del Centro di Municipalità Fondo Raffo", tali da incrementare e migliorare il sistema dei servizi pubblici da destinare ai cittadini.

Tra le possibili proposte si ritiene possa essere valutata favorevolmente l'ipotesi di prevedere una nuova sede per attività del Centro di Municipalità e per servizi sociali per i residenti dei quartieri limitrofi, da attuare attraverso il restauro e la rifunzionalizzazione del Baglio S. Gabriele, oggi facente parte del patrimonio comunale.

Al S.U.A.P., che legge per conoscenza, vengono inviati, in allegato alla presente, copia degli elaborati presentati dall'Immobiliare Malu S.P.A., con preghiera di relazionare allo scrivente Ufficio in merito alla sussistenza di eventuali cause ostantive alla modifica delle previsioni del Centro di Municipalità prospettate dalla Società, in quanto detta modifica prevede un aumento di volumetria, un aumento della superficie coperta e della superficie commerciale.

Allo stesso S.U.A.P. si richiede, inoltre, di relazionare in merito allo stato di avanzamento dei lavori delle urbanizzazioni ed al loro previsto trasferimento al Comune ed, in particolare, se vi sono dei ritardi e/o cause ostantive per gli adempimenti previsti in convenzione, ed, in generale nel "Progetto di utilizzo del Centro di Municipalità Fondo Raffo", in considerazione, anche, che il Centro Commerciale è oramai da tempo completato e funzionante.

Distinti saluti,

Per il Dirigente dell'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale  
 Il Capo Area  
 Arch. Nicola Di Bartolomeo

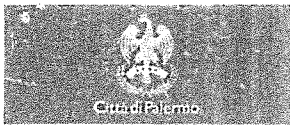
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Arch. Giovanni Sarta



L'Assessore alla Pianificazione Territoriale  
 Arch. Giuseppe Gini

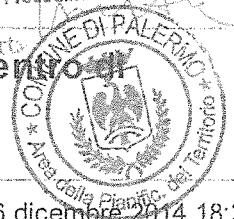
17.5 OTT 2014



Allegato 3

Allegato alla proposta di delibera  
n. 3 del 31.03.2010  
Il Responsabile del Procedimento

## POSTA CERTIFICATA: proposta di variante urbanistica del Centro di Municipalità di Fondo Raffo



Per conto di: [malu@pec-mail.it](mailto:malu@pec-mail.it) <posta-certificata@legalmail.it>

16 dicembre 2014 18:26

Rispondi a: [malu@pec-mail.it](mailto:malu@pec-mail.it)

A: [sindaco@comune.palermo.it](mailto:sindaco@comune.palermo.it), [giuseppe.gini@comune.palermo.it](mailto:giuseppe.gini@comune.palermo.it), [n.dibartolomeo@comune.palermo.it](mailto:n.dibartolomeo@comune.palermo.it),  
[urbanistica@comune.palermo.it](mailto:urbanistica@comune.palermo.it), [giovanna.marano@comune.palermo.it](mailto:giovanna.marano@comune.palermo.it), [suapfacile@cert.comune.palermo.it](mailto:suapfacile@cert.comune.palermo.it),  
[luciano.abbonato@comune.palermo.it](mailto:luciano.abbonato@comune.palermo.it)

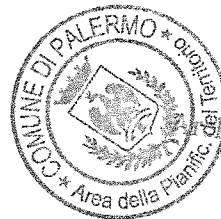
Cc: [c.buono@zamparini.it](mailto:c.buono@zamparini.it)

### Messaggio di posta certificata

Il giorno 16/12/2014 alle ore 18:26:36 (+0100) il messaggio "proposta di variante urbanistica del Centro di Municipalità di Fondo Raffo" è stato inviato da "[malu@pec-mail.it](mailto:malu@pec-mail.it)" indirizzato a:

[suapfacile@cert.comune.palermo.it](mailto:suapfacile@cert.comune.palermo.it)  
[giovanna.marano@comune.palermo.it](mailto:giovanna.marano@comune.palermo.it)  
[c.buono@zamparini.it](mailto:c.buono@zamparini.it)  
[luciano.abbonato@comune.palermo.it](mailto:luciano.abbonato@comune.palermo.it)  
[sindaco@comune.palermo.it](mailto:sindaco@comune.palermo.it)  
[giuseppe.gini@comune.palermo.it](mailto:giuseppe.gini@comune.palermo.it)  
[n.dibartolomeo@comune.palermo.it](mailto:n.dibartolomeo@comune.palermo.it)  
[urbanistica@comune.palermo.it](mailto:urbanistica@comune.palermo.it)

CEPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



Giovanni Sarta

Il messaggio originale è incluso in allegato.

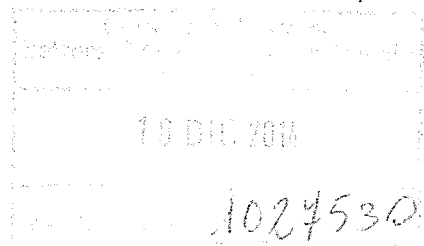
Identificativo messaggio: 1102383840.635321949.1418750796859vliaspec04@  
[legalmail.it](mailto:legalmail.it)

L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione

### Legalmail certified email message

On 2014-12-16 at 18:26:36 (+0100) the message "proposta di variante urbanistica del Centro di Municipalità di Fondo Raffo" was sent by "[malu@pec-mail.it](mailto:malu@pec-mail.it)" and addressed to:

[suapfacile@cert.comune.palermo.it](mailto:suapfacile@cert.comune.palermo.it)  
[giovanna.marano@comune.palermo.it](mailto:giovanna.marano@comune.palermo.it)  
[c.buono@zamparini.it](mailto:c.buono@zamparini.it)  
[luciano.abbonato@comune.palermo.it](mailto:luciano.abbonato@comune.palermo.it)  
[sindaco@comune.palermo.it](mailto:sindaco@comune.palermo.it)  
[giuseppe.gini@comune.palermo.it](mailto:giuseppe.gini@comune.palermo.it)  
[n.dibartolomeo@comune.palermo.it](mailto:n.dibartolomeo@comune.palermo.it)  
[urbanistica@comune.palermo.it](mailto:urbanistica@comune.palermo.it)



The original message is attached with the name postacert.eml or proposta di variante urbanistica del Centro di Municipalità di Fondo Raffo.

Message ID: 1102383840.635321949.1418750796859vliaspec04@[legalmail.it](mailto:legalmail.it)

The daticert.xml attachment contains service information on the transmission



Messaggio inoltrato -----

From: malu spa <malu@pec-mail.it>

To: <sindaco@comune.palermo.it>, <giuseppe.gini@comune.palermo.it>, <roberto.bartolomeo@comune.palermo.it>, <urbanistica@comune.palermo.it>, <giovanna.marano@comune.palermo.it>, <suapfacile@cert.comune.palermo.it>, <luciano.abbonato@comune.palermo.it>

Cc: <c.buono@zamparini.it>

Date: Tue, 16 Dec 2014 18:37:34 +0100

Subject: proposta di variante urbanistica del Centro di Municipalità di Fondo Raffo

In allegato si trasmette quanto in oggetto,

cordiali saluti.

Immobiliare Malu Spa

---

3 allegati



daticert.xml

2K



Invio documentc.pdf

823K



smime.p7s

3K

IMMOBILIARE MALU S.P.A.  
Unipersonale

Al Sig. Sindaco del Comune di Palermo  
Prof. Leoluca Orlando  
*sindaco@comune.palermo.it*

Al Sig. Assessore all'Urbanistica  
del Comune di Palermo  
Arch. Giuseppe Gini  
*giuseppe.gini@comune.palermo.it*

Al Sig. Dirigente del Settore Urbanistica  
del Comune di Palermo  
Arch. Nicola Di Bartolomeo  
*n.dibartolomeo@comune.palermo.it*

Al Settore Urbanistica del Comune di Palermo  
*urbanistica@comune.palermo.it*

Al Sig. Assessore alle Attività Produttive  
del Comune di Palermo  
Sig.ra Giovanna Marano  
*giovanna.marano@comune.palermo.it*

Allo Sportello Unico per le Attività Produttive  
del Comune di Palermo  
*suapfacile@cert.comune.palermo.it*

Al Sig. Assessore al Patrimonio Comunale  
Sig. Luciano Abbonato  
*luciano.abbonato@comune.palermo.it*

Oggetto: Proposta di variante urbanistica del Centro di Municipalità di Fondo Ruffa.

A seguito della nota dell'Arca Pianificazione del Territorio del Comune di Palermo Prot. 840269 del 16/10/2014, che fa seguito alla proposta di modifica della Convenzione Accessoria del 06/05/2009, avanzata da questa società con prot. 526547 del 13/06/2014, si comunica di avere

Sede Legale: Viale Dell'Oceano Atlantico,4 - 00144Roma (RM)

Sede Amministrativa: Via Stazione n.6 -21029 Vergate (VA)

Tel. 0331/945911 Fax 0331/945933

Reg. Imp. n. 8804/4030017 Rea Roma n. 1275566 - Capitale Sociale € 1.000.000,00 I.V.



esaminato favorevolmente il contenuto della stessa, e pertanto, nell'ottica di una attiva collaborazione con l'attuale Amministrazione Comunale, volta a valorizzare gli interessi pubblici, ed in particolare quelli del quartiere ZEN, limitrofo al Fondo Raifo, ci si dichiara disponibili a modificare la precedente istanza in una nuova proposta di "varianze urbanistica" che contempra il restauro e rifunzionalizzazione del Baglio San Gabriele.

Sebbene le opere da realizzare, per il recupero del suddetto Baglio, siano tali da dovere prevedere, da parte di questa società, un impegno economico largamente superiore alle previsioni originarie, si è disponibili a venire incontro alle esigenze avanzate da Codesta Amministrazione Comunale al fine di ottenere un maggiore vantaggio per l'interesse pubblico.

La variante urbanistica, anche con riferimento alle tavole grafiche allegata, potrà essere accompagnata da una nuova Convenzione, da sottoporre all'approvazione degli organi istituzionalmente predisposti, che preveda quanto sinteticamente viene di seguito riportato:

- 1) l'attuale Centro della Municipalità di Fondo Raifo (CM) verrà modificato in un Centro commerciale/direzionale, con la possibilità di potere unificare il piano terra dei corpi di fabbrica denominati 5 e 9 mediante l'utilizzo di una modesta nuova volumetria, pari a mc. 2.500 circa. Tale volumetria andrà detratta da quella attualmente prevista per il Centro Sportivo (V5), al fine di mantenere inalterata la volumetria complessiva del Fondo Raifo. A seguito della nuova destinazione dell'attuale C.M. il primo piano del corpo 9, già consegnato all'Amministrazione Comunale in comodato gratuito per dieci anni, verrà consegnato nella disponibilità della scrivente società.
- 2) Per il rispetto degli Standard Urbanistici di cui al D.M. 1444/68, un nuovo parcheggio pubblico ed una nuova area a verde pubblico verranno individuati in parte dell'attuale lotto a Impianto Sportivo (V5), e verranno realizzati a cura e spese dello scrivente soggetto proponente.
- 3) Il parcheggio pertinenziale del nuovo Centro commerciale/direzionale, necessario ai fini del rispetto del vigente Piano Commerciale, verrà reperito in parte del parcheggio esistente al piano seminterrato del Centro Conca d'Oro, attualmente non vincolato come parcheggio pertinenziale del suddetto centro commerciale, e pertanto disponibile.
- 4) Il nuovo Centro della Municipalità verrà previsto nel baglio San Gabriele, retrostante il velodromo esistente nel quartiere ZEN e di proprietà Comunale. A tale scopo questa società si impegnerà a curare la progettazione, secondo le indicazioni funzionali che Codesta Amministrazione dovrà fornire, ed i lavori di restauro e rifunzionalizzazione. Questi ultimi comprenderanno il recupero integrale del manufatto storico (della superficie lorda pari a circa mq. 1.500) e del cortile murato, la demolizione delle superfici limitrofe, e la realizzazione di una strada in tuffina per l'accesso al Baglio. Restati di competenza di Codesta Amministrazione la progettazione e realizzazione delle aree a verde. Gli ingenti lavori di restauro che si andranno ad intraprendere saranno interamente realizzati, ed essi saranno computati a scorporo degli oneri di urbanizzazione relativi al futuro insediamento delle attività nel nuovo centro commerciale/direzionale per la piccola parte pari



Sede Legale: Viale Dell'Oceano Atlantico, 4 - 00144 Roma (RM)  
Sede Amministrativa: Via Stazione n. 6 - 21029 Vergiate (VA)  
Tel. 0331/945911 Fax 0331/945933  
P.I.C.F. - 08084030017 Rea Roma n. 1275566 - Capitale Sociale € 1.000.000,00 I.V.

all'armonizzare degli stessi, e per la restante parte a titolo gratuito quale contributo volontario per la pubblica utilità.

Nella presente proposta di variante urbanistica:

- viene mantenuto il volume complessivo dell'intero Fondo Raffo;
- vengono rispettate tutte le superfici pubbliche a standard, compreso quelle derivanti dalle nuove attività commerciali/direzionali;
- vengono mantenute tutte le attrezzature di interesse pubblico previste per il Fondo Raffo;
- vengono mantenuti tutti i parametri urbanistici, compreso il Piano di Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale che prevede un massimo del 50% dell'originaria area del Centro di Municipalità a destinazione commerciale;

Si coglie l'occasione per precisare l'avvenuto rispetto, da parte della società MALU S.p.A., degli obblighi previsti dalla convenzione Accessoria al rilascio di concessioni edilizie per la realizzazione di interventi edili in località Fondo Raffo del Comune di Palermo del 06/03/2009, riguardante anche le modalità di realizzazione e di cessione di aree ed opere di urbanizzazione primaria repertorio n. 12602, raccolta n. 5880 e successivo atto integrativo- modificativo del 08/03/2012 rep. N. 14905 racc. n. 7366.

Sottolineando, infatti, che detta Convenzione sancisce la proprietà privata di tutte le strutture edilizie previste (Centro della Municipalità, Centro Sportivo, Centro di assistenza per anziani, Centro per plurimorcati non vedenti) con il solo rispetto delle destinazioni di interesse pubblico e la cessione del primo piano del Centro della Municipalità al Comune per un periodo di dieci anni, mentre prevede la realizzazione e la cessione al Comune delle opere di urbanizzazione e degli standard previsti nel Piano, si comunica quanto segue:

- in data 14 marzo 2014 sono stati consegnati al Comune, Settore Ricerse Immobiliari, i locali destinati ad uffici del centro di municipalità, concessi in uso gratuito per la durata di dieci anni; tale consegna è stata effettuata con cerimonia di consegna e sottoscrizione di atto di comodato d'uso gratuito.
- le previste opere di urbanizzazione sono state realizzate ed in merito a tale adempimento con nota del 7 novembre 2013 è stata inviata Al Settore Ricerse Immobiliare copia completa del progetto delle Opere di Urbanizzazione, approvato ai sensi dell'art. 5 della LR n. 12 del 12/07/2011 e art. 58 del DPR 05/10/2010 n. 207 da parte della conferenza Speciale dei Servizi n. 97 presso la Regione Siciliana nelle sedute del 03/11/2011, 07/12/2011 e 11/01/2012 completa del relativo certificato di collaudo.
- è agli atti una corpora corrispondenza con l'amministrazione comunale al fine di procedere alla conseguenziale consegna delle stesse, tra le quali quella dello scorso 23 giugno 2014, con la quale la società MALU nel confermare la propria disponibilità a procedere alla consegna delle opere di urbanizzazione comunica anche i riferimenti per un contatto immediato col proprio referente tecnico.

In ultimo si vuole evidenziare come la presente proposta di variante urbanistica vada nella direzione della riqualificazione urbanistica del quartiere ZEN, da tempo assunta da questa società, e concretizzata con le opere da essa realizzate. Il recupero per pubbliche finalità del



Sede Legale: Viale Dell'Oceano Atlantico,4 - 00144Roma (RM)

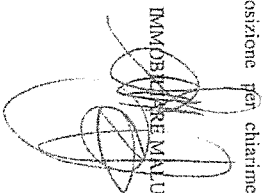
Sede Amministrativa: Via Stazione n.6 -21029 Vergiate (VA)

Tel..0331/945911 Fax 0331/945933

P.I/C.F. 08084030017 Rea Roma n. 1275566 - Capitale Sociale € 1.000.000,00 I.V.

Baglio San Gabriele da Voi suggerita si inserisce, infatti, in questa ottica ed in quella del mantenuto interesse di localizzare nel quartiere il nuovo stadio della Palermo Calcio.

In attesa di Vostro cortese riscontro, e restando a disposizione per chiarimenti ed approfondimenti, si porgono distinti saluti.



IMMOBILIARE M.A.L.U.S.P.A.







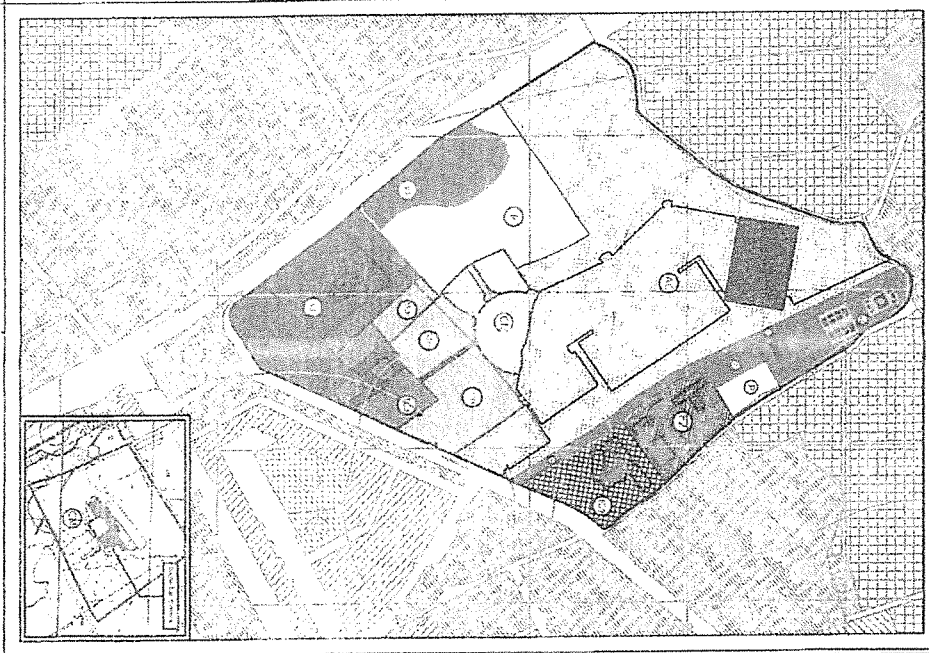
Sede Legale: Viale Dell'Oceano Atlantico,4 - 00144Roma (RM)  
Sede Amministrativa: Via Stazione n.6 -21029 Vergate (VA)  
Tel. 0331/945911 Fax 0331/945933  
P.I.C.F. 08084030017 Rea Roma n. 1275566 - Capitale Sociale € 1.000.000,00 I.V.





00 \* A2

<b>STUDIO PROGETTISTI ASSOCIATI</b> Pia. A. Agazzi, 2/A, I. P. Genova Viale Piave, 10 - Cap. 10126 - Tel. 011/551551 - 515161		<b>PROGETTO DI VARIANTE ESERCIZIALE DEI LOCALI TIPOLOGICI</b>	
2 2° s. s. c. 	1° s. s. c. 	1° s. s. c. 	1° s. s. c. 



**LEGENDA**

**LETTURE DI UN VEDUTA MONTATA DEL TERRENO:**

1. Contorno del terreno in progetto.
2. Contorno del terreno in situazione.
3. Contorno del terreno in situazione.
4. Contorno del terreno in situazione.
5. Contorno del terreno in situazione.
6. Contorno del terreno in situazione.
7. Contorno del terreno in situazione.
8. Contorno del terreno in situazione.
9. Contorno del terreno in situazione.
10. Contorno del terreno in situazione.

LETTURE DI UN VEDUTA MONTATA DEL TERRENO	ATTUALE (M)	ZONA COSTRUTTA (M)
AI	...	...
AS	...	...
BS	...	...
CS	...	...
DS	...	...
ES	...	...
FS	...	...
GS	...	...
HS	...	...
IS	...	...
JS	...	...
KS	...	...
LS	...	...
MS	...	...
NS	...	...
OS	...	...
PS	...	...
QS	...	...
RS	...	...
SS	...	...
TS	...	...
US	...	...
VS	...	...
WS	...	...
XS	...	...
YS	...	...
ZS	...	...
AS	...	...
BS	...	...
CS	...	...
DS	...	...
ES	...	...
FS	...	...
GS	...	...
HS	...	...
IS	...	...
JS	...	...
KS	...	...
LS	...	...
MS	...	...
NS	...	...
OS	...	...
PS	...	...
QS	...	...
RS	...	...
SS	...	...
TS	...	...
US	...	...
VS	...	...
WS	...	...
XS	...	...
YS	...	...
ZS	...	...

*[Handwritten signature]*



Comune di Palermo  
Via Libertà 10 - 00187 Roma  
Tel. 06 47881 - Fax 06 47882

## POSTA CERTIFICATA: proposta di variante urbanistica del Centro di Municipalità di Fondo Raffo

Nicola Di Bartolomeo <n.dibartolomeo@comune.palermo.it>

18 dicembre 2014 10:47

A: g.sarta@comune.palermo.it

Arch. Sarta  
Si prega rispondere come concordato.  
Seguirà il cartaceo.

La segreteria

----- Messaggio inoltrato -----

Da: Per conto di: malu@pec-mail.it <posta-certificata@legalmail.it>

Date: 16 dicembre 2014 18:26

Oggetto: POSTA CERTIFICATA: proposta di variante urbanistica del Centro di Municipalità di Fondo Raffo

A: sindaco@comune.palermo.it, giuseppe.gini@comune.palermo.it, n.dibartolomeo@comune.palermo.it, urbanistica@comune.palermo.it, giovanna.marano@comune.palermo.it, suapfacile@cert.comune.palermo.it, luciano.abbonato@comune.palermo.it

Cc: c.buono@zamparini.it

[Testo tra virgolette nascosto]

----- Messaggio inoltrato -----

From: malu spa <malu@pec-mail.it>

To: <sindaco@comune.palermo.it>, <giuseppe.gini@comune.palermo.it>, <n.dibartolomeo@comune.palermo.it>, <urbanistica@comune.palermo.it>, <giovanna.marano@comune.palermo.it>, <suapfacile@cert.comune.palermo.it>, <luciano.abbonato@comune.palermo.it>

Cc: <c.buono@zamparini.it>

Date: Tue, 16 Dec 2014 18:37:34 +0100


Subject: proposta di variante urbanistica del Centro di Municipalità di Fondo Raffo


In allegato si trasmette quanto in oggetto,


cordiali saluti.

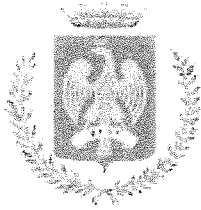
Immobiliare Malu Spa

3 allegati

 datifert.xml  
2K

 Invio documento.pdf  
823K

 snime.p7s  
3K



**COMUNE DI PALERMO**  
 AREA DELLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO  
 UFFICIO PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE  
 Polo Tecnico - Via Ausonia, 69 - 90146 PALERMO,  
 fax 091 7402605 - e.mail [pianificazione@comune.palermo.it](mailto: pianificazione@comune.palermo.it)  
 pec [pianificazione@cert.comune.palermo.it](mailto: pianificazione@cert.comune.palermo.it)  
 U.O.2 - Formazione strumenti urbanistici

Allegato # MINUTO

Forma U.O.

13.03.2015

+ COPIA  
 ASSESSORE

16/03/15

Palermo

prot ..... n° .....

Risposta alla nota n° ..... del .....

allegati n° .....

Responsabile U.O.: arch. Giovanni Sarta - tel. 091 7401415 Referente dell'Ufficio Pianificazione urbana e territoriale: ing. Graziella Pitrolo

Oggetto: Proposta di variante urbanistica per il Centro di Municipalità di Fondo Raffo

Allegato alla proposta di delibera

n. 3 del 31.03.2015  
 Il Responsabile del Procedimento: MAR 2015

Arch. Giovanni Sarta

215463

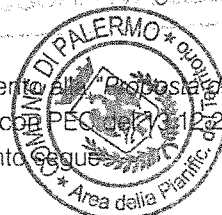
All' Immobiliare MALU S.P.A.  
 Via dell'Oceano Atlantico  
 00144 ROMA

E, p.c.

Allo Sportello Unico per le Attività Produttive

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

In riferimento alla "Proposta di variante urbanistica del Centro di Municipalità di Fondo Raffo", inviata da Codesta Società con PEC del 12/12/2014, assunta al protocollo dello scrivente il 18.12.2014 con n.1027530, si rappresenta quanto segue:



Arch. Giovanni Sarta

Si prende atto e si giudica favorevolmente la disponibilità di Codesta Società a rimodulare la proposta prima avanzata secondo le indicazioni fornite, a favore degli interessi della città.

Il recupero del Baglio S. Gabriele oltre a fornire una concreta possibilità di dare seguito agli obblighi di tutela di questa importante testimonianza storica, rappresenta anche un'opportunità per incrementare la dotazione reale di servizi della Città e del quartiere Zen in particolare.

Si ritiene, tuttavia, inopportuna la integrale riconversione ad uso commerciale di tutti i locali del Centro di Municipalità già realizzati all'interno del Centro Commerciale.

Nel merito non va dimenticato che la realizzazione di questa particolare attrezzatura pubblica, quale luogo di centralità dell'intera Municipalità, ha rappresentato la motivazione urbanistica ed ha fornito il fondamento giuridico per la realizzazione del complesso realizzato a Fondo Raffo.

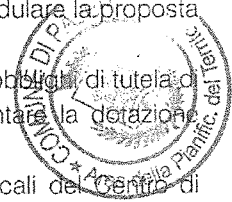
Il mantenimento della destinazione urbanistica e l'uso di parte dei locali, anche solo quelli del primo piano, manterrebbe l'originaria intenzione di Piano tesa a far coincidere, in uno stesso sito, la centralità funzionale e ludico ricreativa del Centro Commerciale e delle altre attività espositive con la centralità culturale, sociale e politico amministrativa, del Centro di Municipalità.

Appare più opportuno, pertanto, mantenere la classificazione di Centro di Municipalità e l'uso pubblico dei locali del Primo piano, mantenendo il comodato gratuito al Comune per almeno dieci anni, pur proponendo di modificare, sempre con procedura di variante urbanistica e rettifica della convenzione, le destinazioni d'uso del Piano Terra.

Si ritiene, inoltre, che, considerata la proprietà e la destinazione pubblica del Baglio San Gabriele, non sia necessario, in questa fase, procedere alla modifica della destinazione urbanistica dell'immobile.

La realizzazione dei lavori di recupero può essere oggetto di esplicita modifica della convenzione sottoscritta per l'attuazione delle previsioni del Piano Particolareggiato, anche nella veste di "convenzione integrativa", nell'ambito della quale possono essere dettagliatamente definite le modalità di attuazione dei lavori e gli impegni reciproci.

Considerato che la realizzazione dell'intervento di recupero di Baglio S.Gabriele rappresenta il presupposto essenziale per la modifica della destinazione del piano terra del Centro di Municipalità, si ritiene che la sua mancata realizzazione debba comportare la caducazione della variante stessa. La nuova convenzione,



pertanto, dovrà subordinare il rilascio dei certificati di agibilità dei locali di piano terra del Centro di Municipalità al completamento del recupero del Baglio.

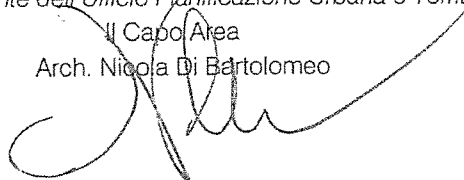
Nel merito di detti lavori di recupero, inoltre, va evidenziato che, in ogni caso, trattandosi di opera di proprietà pubblica da destinare ad uso pubblico, per l'affidamento della progettazione e della realizzazione dei lavori non può che farsi riferimento alla normativa sui Lavori Pubblici ed, in particolare, agli articoli che disciplinano la realizzazione di opere pubbliche a scomputo, parziale o totale, degli oneri concessori.

Tutto ciò premesso, pur riservandoci di effettuare ulteriori verifiche sullo stato degli adempimenti che discendono dalla precedente Convenzione, si ritiene che la proposta, riformulata secondo quanto sopra riportato, possa essere sottoposta alla Giunta Municipale affinché la stessa, nell'ambito delle proprie azioni di impulso alle attività del Consiglio Comunale, dia mandato agli Uffici di proporla in adozione.

Si rimane, pertanto, in attesa dei nuovi elaborati grafici della proposta di variante e della "convenzione suppletiva", da trasmettere agli Organi competenti.

*Per il Dirigente dell'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale*

Il Capo Area  
Arch. Nicola Di Bartolomeo



L'Assessore alla Pianificazione Territoriale  
Arch. Giuseppe Gini



Allegato 5

Allegato alla proposta di delibera  
n. 3 del 18.03.2015  
Il Responsabile del Procedimento

**IMMOBILIARE MALU S.P.A.**  
Unipersonale



Arch. Giovanni Sarta

Arch.

"Fig. Graziella Filippa"

27 MAR 2015

Copia conforme all'originale

Arch. Giovanni



Comune di Palermo  
Settore Pianificazione Urbanistica e Mobilità  
27 MAR 2015  
ENTRATA N. 243111

Al Sig. Sindaco del Comune di Palermo  
Prof. Leoluca Orlando  
[sindaco@comune.palermo.it](mailto:sindaco@comune.palermo.it)

Al Sig. Assessore all'Urbanistica  
del Comune di Palermo  
Arch. Giuseppe Gini  
[giuseppe.gini@comune.palermo.it](mailto:giuseppe.gini@comune.palermo.it)

Al Sig. Dirigente del Settore Urbanistica  
del Comune di Palermo  
Arch. Nicola Di Bartolomeo  
[n.dibartolomeo@comune.palermo.it](mailto:n.dibartolomeo@comune.palermo.it)

Al Settore Urbanistica del Comune di Palermo  
[urbanistica@comune.palermo.it](mailto:urbanistica@comune.palermo.it)

Al Sig. Assessore alle Attività Produttive  
del Comune di Palermo  
Sig.ra Giovanna Marano  
[giovanna.marano@comune.palermo.it](mailto:giovanna.marano@comune.palermo.it)

Allo Sportello Unico per le Attività Produttive  
del Comune di Palermo  
[suapfacile@cert.comune.palermo.it](mailto:suapfacile@cert.comune.palermo.it)

Al Sig. Assessore al Patrimonio Comunale  
Sig. Luciano Abbonato  
[luciano.abbonato@comune.palermo.it](mailto:luciano.abbonato@comune.palermo.it)

Oggetto: Proposta di variante urbanistica del Centro di Municipalità di Fondo Raffo.  
Riscontro Vs nota prot. 215743 del 18/03/2014.

Riscontriamo la Vostra nota prot. 215743 del 18/03/2015, e Vi comuniciamo la nostra generale condivisione a quanto in essa contenuto.

Sede Legale: Viale Dell'Oceano Atlantico,4 – 00144Roma (RM)  
Sede Amministrativa: Via Stazione n.6 -21029 Vergiate (VA)  
Tel..0331/945911 Fax 0331/945933

P.I/C.F- 08084030017 Rea Roma n. 1275566 - Capitale Sociale € 1.000.000.00 I.V.



## IMMOBILIARE MALU S.P.A. Unipersonale

Questa società si dichiara pertanto disponibile, oltre ad effettuare il restauro del baglio San Gabriele, al mantenimento del comodato gratuito al Comune del primo piano del Centro della Municipalità per la durata di anni dieci.

In allegato si trasmette, quindi, la nuova versione della proposta di variante secondo le indicazioni contenute nella suddetta Vostra nota, e la bozza di "Convenzione Integrativa".

Si evidenzia che, non essendo compatibili i tempi di restauro del Baglio San Gabriele con le necessità di apertura della nuova struttura commerciale al piano terra del Centro della Municipalità, si sono inserite nella bozza di Convenzione Integrativa, a tutela dell'Amministrazione Comunale, adeguate fidejussioni pari all'importo dei lavori di restauro del Baglio San Gabriele maggiorato di 1/3.

In ultimo si sottolinea che le opere di restauro del Baglio San Gabriele, trattandosi di opere a scomputo, seppur parziale, degli oneri concessori relativi alla struttura commerciale da inserire al piano terra del Centro della Municipalità, rientrando tra quelle di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, e comportando un importo a base d'asta inferiore alla soglia comunitaria, possono essere eseguite direttamente dal soggetto attuatore in applicazione del comma 2 bis dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, introdotto dall'art. 45, comma 1, della legge n. 214 del 2011.

In attesa di Vostro cortese riscontro, e restando a disposizione per chiarimenti ed approfondimenti, si porgono distinti saluti.

Palermo, 27/03.2015

IMMOBILIARE MALU S.P.A.

Allegati:

- Tav. 1 e 2 della proposta di variante;
- relazione tecnica;
- bozza di Convenzione Integrativa;

Sede Legale: Viale Dell'Oceano Atlantico,4 – 00144Roma (RM)

Sede Amministrativa: Via Stazione n.6 -21029 Vergiate (VA)

Tel..0331/945911 Fax 0331/945933

P.I/C.F- 08084030017 Rea Roma n. 1275566 - Capitale Sociale € 1.000.000,00 I.V.

*estratto di deliberazione di G.C.*

---

**Area della Pianificazione del Territorio**

**Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale**

**Deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_**

**OGGETTO: Atto di indirizzo sulla richiesta di utilizzo per scopi commerciali di parte dell'immobile destinato a Centro della Municipalità nell'ambito "Progetto di utilizzo del Centro di Municipalità Fondo Raffo"**

**LA GIUNTA COMUNALE**

*Omissis*

**DELIBERA:**

**Per i motivi esposti in narrativa e che si intendono riportati:**

1. Valutare di prevalente pubblico interesse la proposta, inoltrata dalla immobiliare Malu S.r.l, di modifica del P.R.G. della convenzione per l'attuazione "Progetto di Utilizzo del Centro di Municipalità Fondo Raffo" con recupero di Baglio San Gabriele secondo quanto sopra riportato.
2. Dare mandato all'Area della Pianificazione del Territorio di inoltrare al Consiglio Comunale apposita proposta deliberativa di adozione della Variante Urbanistica per la modifica di parte delle destinazioni ricadenti nel Centro di Municipalità Fondo Raffo e di Approvazione del rispettivo schema di convenzione, previa adeguata istruttoria della istanza ed acquisizione dei pareri di legge.
3. Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa

ALLEGATO A

<b>ANNOTAZIONI:</b> _____
_____
_____
_____
_____
_____